

ли 77858,0 тис. грн., необхідних обігових коштів для обслуговування виробництва потрібно 98879,6 тис. грн. Тоді, як на початок 2004 р. сума обігових коштів становила 70599,7 тис. грн.

Отже, нестача 28279,8 тис. грн. обігових коштів перешкоджає в певній мірі сталому розвитку житлового господарства м.Харкова, а це обумовлює необхідність пошуку додаткових фінансових ресурсів.

1.Бабаєв В.М., Шутенко Л.М., Семенов В.Т., Маляренко В.А., Карпушин Е.І. Припинити деградацію основних фондів стане можливим, якщо реалізується Програма реформування і розвитку житлово-комунального господарства // Міське господарство України. – 2003. – №3. – С. 2-7.

2.Дзяд О.В. Формування ринкових відносин у житловому секторі економіки України: Дис... канд. екон. наук: 08.01.01. – Д., 1999. – 165 с.

3.Карлова О.А. Удосконалення соціально-ринкової житлової політики (інтегрально-гедоністичний підхід): Автореф. дис...канд. екон. наук: 08.10.01 / Харківська держ. академія міського господарства. – Харків, 1998. – 16 с.

4.Качала Т.М. Територіальна організація житлово-комунального господарства України: методологія, практика та механізм регулювання: Дис... д-ра екон. наук: 08.10.01. – К., 2002. – 554 с.

5.Крамаренко Г.О. Організаційно-економічний механізм управління житлово-комунальним комплексом: Автореф. дис...д-ра екон. наук: 08.06.01 / НАН України; Інститут економіки промисловості. – Д., 1998. –36с.

6.Онищук Г.І. Міський комплекс України: теорія та практика розвитку: Автореф. дис... д-ра екон. наук: 08.10.01 / НАН України; Рада по вивченню продуктивних сил України. – К., 2002. – 38с.

7.Руль Н.В. Социально-рыночный подход в формировании тарифов и прибыльности жилищно-коммунальных услуг на предприятиях с монопольным характером деятельности: Дис... канд. екон. наук: 08.10.03. – Х., 1997. – 199 с.

8.Сиротяк Р.М. Аналітичне забезпечення менеджменту житлово-комунальних підприємств у перехідній економіці (на прикладі житлово-комунальних підприємств західного регіону України): Дис... канд. техн. наук: 08.06.04. – Л., 1998. – 297 с.

9.Шутенко Л.Н. Технологические основы формирования и оптимизации жизненного цикла городского жилого фонда (теория, практика, перспективы). – Харьков: Май-дан, 2002. – 1054 с.

Отримано 01.04.2005

УДК 388.9

Г.В.ВЫСОЦКАЯ, канд. екон. наук, Т.Г.МОЛОДЧЕНКО-СЕРЕБРЯКОВА
Харьковская национальная академия городского хозяйства

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО УСОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ МЕТОДИКИ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ГОРОДСКОГО ЖИЛОГО ФОНДА

Рассматривается налог на недвижимость как альтернатива имущественным налогам и налогу на землю в местные бюджеты.

Анализ нормативно-законодательной базы источников формирования местных бюджетов позволяет сделать вывод об отсутствии по-

ступления в местные бюджеты налога на недвижимость [1]. Зарубежный опыт свидетельствует об эффективности такого налога. Направленный в местные бюджеты налог на недвижимость, позволит им повысить уровень стабильности и самостоятельности.

Понятие недвижимости включает землю и все находящиеся на ней объекты. Вместе с понятием недвижимости связывают конкретные права, интересы и выгоды собственника [2].

Налогообложение недвижимости позволит: во-первых, сделать поступления в бюджет стабильными и прогнозируемыми, во-вторых, сделать рынок недвижимости общественно понятным, так как налогообложение предполагает четкую идеологию, в-третьих, сделать рынок недвижимости законным, так как налогообложение предполагает однозначную идентификацию объекта налогоплательщика и, в-четвертых, повысить эффективность использования городских земель, так как если земли будут оплачиваться в зависимости от их качества и месторасположения, то землепользователям будет невыгодно располагать обширные промышленные зоны в удобных центральных местах.

На сегодняшний день вопрос о налогообложении недвижимости необходимо переводить из политической сферы в экономическую, тем самым реально стимулируя эффективность использования недвижимости в интересах собственника.

Формулируя идеологию налогообложения недвижимости, необходимо выбрать базу налогообложения. В мировой практике применяются следующие налоговые базы:

- 1) рыночная стоимость земли со всеми сооружениями (США, Канада);
- 2) сумма годовой арендной платы за землю и сооружения (Великобритания);
- 3) стоимость единицы имущества, с учетом поправочных коэффициентов, корректирующих качественные и функциональные особенности недвижимости в пределах заранее выделенных зон.

Для Украины, как для развивающейся страны, рекомендуется брать за налоговую базу рыночную стоимость земли и сооружений, что предполагает проведение массовой оценки недвижимости, под которой понимается определение рыночной стоимости объекта, принадлежащего к некоторой совокупности объектов недвижимости. Массовая оценка предполагает разработку стандартной методики, которая унифицирует процедуру оценки большого числа объектов недвижимости; модели, разработанные для массовой оценки недвижимости должны отражать структуру спроса и предложения, характерную для выделенных групп объектов недвижимости. Модели массовой

оценки включают больше условий, поскольку они пытаются воспроизвести в себе рынок для одного или более вариантов землепользования на обширной географической территории. Кроме того, для проведения массовой оценки требуются большое количество персонала. Качество массовой оценки измеряется статистическими показателями на основе выборки данных о продажах на всей оцениваемой территории. В основе массовой оценки лежат систематические методы сбора, анализа и обработки информации для получения обоснованных результатов.

Величина налоговой ставки, с одной стороны, должна гарантировать необходимые поступления в бюджет, а с другой – максимально отвечать социальной справедливости, возможно, это следует реализовать через прогрессивную шкалу налогообложения.

Адекватная массовая оценка городской недвижимости с целью налогообложения создаст реальные возможности пополнения местных бюджетов, тем самым создаст условия для развития материальной и финансовой базы местного самоуправления.

Проведенный анализ опыта оценки объектов приватизации [3, 4] позволил нам, приняв за основу [4], выполнить обобщение и уточнение имеющихся классификаций факторов, оценивающих рыночную стоимость жилого фонда многоквартирных домов, предложить классификацию (табл.1, 2).

Таблица 1 – Значимость основных показателей, характеризующих объект недвижимости

№ п/п	Наименование показателей	Весомость	Место по важности
1	Габаритность	0,4	1
2	Тех. состояние (износ)	0,2	3
3	Престижность района	0,3	2
4	Прочие	0,1	4

Коэффициент весомости (q_i) рассчитан на основе метода предпочтений:

$$q_i = \sum_{j=1}^N W_{ij} / \sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^N W_{ij}, \quad (1)$$

где W_{ij} – количество баллов, поставленное j -м экспертом весомости i -го фактора; N – количество экспертов; n – количество факторов.

Следующий этап заключается в присвоении каждому показателю критериев оценки. Предлагается оценивать показатели по пятибалльной системе (5 – высший балл).

Таблица 2 – Значимость второстепенных показателей, характеризующих объект недвижимости

№ п/п	Наименование показателей	Весомость	Место по важности
<i>1. Характеризующие помещение</i>			
1	Планировка	0,0057	9
2	Высота этажа	0,0069	12
3	Материал стен и перекрытий	0,007	6
4	Коэффициент соотношения жилой и общей площади	0,0063	8
5	Количество и качество балконов и лоджий	0,003	17
6	Вид из окон	0,0035	15
7	Ориентация окон	0,0032	16
8	Номер этажа	0,0048	12
9	Площадь кухни	0,0055	10
10	Качество отделки	0,0051	11
11	Наличие автономных инженерных систем энергоснабжения, водопровода и канализации	0,0023	19
12	То же линий связи	0,0022	20
13	Наличие автостоянок	0,0018	23
<i>2. Характеризующие положение здания внутри микрорайона</i>			
1	Расстояние до магистралей	0,0015	24
2	То же до центра микрорайона	0,002	21
3	До объектов соцкультбыта	0,00135	26
4	До остановок транспорта	0,008	5
5	До красной линии застройки	0,001	30
6	До торговых центров	0,0048	13
7	Наличие: дошкольных учреждений	0,001	29
8	школ	0,00125	27
9	учреждений здравоохранения	0,0014	25
10	спортивных учреждений	0,0012	28
<i>3. Характеризующие район</i>			
1	Расстояние до центра города	0,0042	14
2	То же, до культурных центров городского значения	0,002	22
3	Наличие подземного транспорта	0,01	4
4	Расстояние до санитарно-рекреационных зон	0,003	18
Итого		1	

Используя квалиметрическую факторно-критериальную модель, рассчитываем произведение весомости каждого показателя на балл, характеризующий значимость критерия. Суммировав эти произведения, получим интегральный коэффициент, учитывающий особенности каждой конкретной квартиры.

Для определения цены квадратного метра общей площади оцениваемой квартиры, полученный коэффициент умножаем на стоимость квадратного метра квартиры, которая по всем критериям оценки показателей получила наивысший балл – 5. Например, цены на элитные

новостройки первичного рынка недвижимости в престижных районах города публикуются в периодических изданиях.

Модель расчета стоимости отдельно взятой квартиры выглядит следующим образом:

$$C_k = C_m(\max) * \sum a_i x_{ij} / \sum a_i x_{ij} \max * S, \quad (2)$$

где C_k – рыночная стоимость квартиры; $C_m(\max)$ – стоимость 1 м² на первичном рынке элитного жилья; a_i – весомость i -го фактора; x_{ij} – значимость критерия в баллах; S – общая площадь оцениваемой квартиры.

Эта модель позволяет рассчитать рыночную стоимость квартиры и учитывает: физические факторы; факторы месторасположения как относительно центра города, так и относительно центра микрорайона, а также других градообразующих составляющих, таких как расстояние до магистралей, вокзалов, торговых центров, остановок транспорта, и др.; инфляционные колебания; колебания на рынке недвижимости; соотношения факторов спроса и предложения на рынке недвижимости; индивидуальные особенностей каждой конкретной квартиры.

1. Закон Украины “Про Державний бюджет України на 2004 рік” // Голос України. – 2004.

2. Асаул А.М. Брыжань И.А Экономика недвижимости. – К.: Техніка, 2001. – 306 с.

3. Грязнова А.Г., Федотова М. А. и др. Оценка недвижимости – М.: Финансы и статистика, 2002. – 496 с.

4. Понизов С.Е. Экспертная оценка местоположения для выбора проекта реконструкции зданий // Коммунальное хозяйство городов: Науч.-техн. сб. Вып.46. – К.: Техніка, 2002. – С.146-151.

Получено 31.03.2005

УДК 69.332.126 : 330.322

В.И.ТОРКАТЮК, д-р техн. наук, Н.М.ЗОЛотоВА, В.Н.ТИМОШЕНКО,

А.С.ВЫШЕТРАВСКАЯ, О.Б.ТРОЯНОВСКАЯ, Н.В.ДРИЛЬ,

О.И.ЖИЛИНСКАЯ, А.В.ТУПИЦЫНА

Харьковская национальная академия городского хозяйства

И.А.ДМИТРУК, канд. техн. наук

Корпорация «Модернизация и развитие», г.Харьков

В.Т.КУЛИК, А.П.ДЕНИСЕНКО

АОЗТ «Спецстроймонтаж», г.Харьков

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ПРОЦЕССА МОДЕЛИРОВАНИЯ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ПАРАМЕТРОВ ОРГАНИЗАЦИОННО- ТЕХНОЛОГИЧЕСКИХ ПРОЦЕССОВ ВОЗВЕДЕНИЯ ОБЪЕКТОВ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ (на примере объектов машиностроения)

В современных условиях рыночных взаимоотношений для принятия оптимальных